Brf Geten

Årsredovisning 2025

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Årsredovisning för

Geten

769606-5551

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Styrelsen för Brf Geten (769606-5551) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geten 25 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Döbelnsgatan 52-56 / Tulegatan 41-43.
Geten 25 byggdes år 1963.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Geten 26 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Döbelnsgatan 52-56.
Geten 26 byggdes år 1963.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
111	Lägenheter, bostadsrätt	8 402
1	Lägenheter, hyresrätt	39
63	Lokaler, hyresrätt	6 154
142	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-10. På stämman deltog 31 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Forsgren Åsa	Ordförande
Palmqvist Jonatan	Kassör
Turesson Christina	Sekreterare
Grönlund Åsa	Ledamot
Robinson Jack	Ledamot
Tor Karphammar	Suppleant
Tullberg Rikard	Suppleant

Trotzig Anders	Suppleant
Susanne De Geer	Suppleant
Hagelborg Ted	Suppleant
Nilsen Dan	Förvaltare

Föreningens firma tecknas av Grönlund Åsa, Palmqvist Jonatan, Turesson Christina, Forsgren Åsa och Robinson Jack.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Widén Nicklas och Krafft Börje.

Valberedningen har utgjorts av Claes Östman, Karin Hellström, Lars Engström och Rolf Högrell.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Renovering av gavelfasad Tulegatan 41
2024	Byte av yttertak Tulegatan och Döbelnsgatan.
2022	Renovering av förgårdsmark Tulegatan och Döbelnsgatan.
2021–2022	Projektering och total renovering av förgårdsmark Tulegatan och Döbelnsgatan.
2021	Renovering av föreningens bastulokal med relax, samlingsrum och övernattningsrum.
2021	Nytt bokningssystem för tvättstugor, bastu, samlingsrum och övernattningsrum.
2020–2021	Samtliga fönster Tulegatan och Döbelnsgatan bytta.
2020	Installation av laddstationer till elbilar i garage.
2015–2016	Totalrenovering innergård.
2012–2014	Stambyte och byte elstigare Tulegatan och Döbelnsgatan.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026–2027	Renovering av garage Tulegatan

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 167 st. Under året har 0 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 165 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	Forstena Energi och Kontroll
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	17 319	17 901	18 309	17 630
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 243	727	-1 783	-2 237
Soliditet (%)	39	39,1	38,9	40
Nyckeltal				
Årsavgifter kr/kvm	472	473	474	474
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 808	9 855	8 098	8 134
Skuldsättning kr/kvm br yta	16 959	17 040	16 710	16 785
Räntekänslighet %	36	36	35	35
Energikostnad kr/kvm	180	169	155	171
Sparande per kvm	264	344	283	357
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	19	22	20	22

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	119 355 636	42 381 278	15 870 000	-69 413 978	727 203	94 637 139
Förändring av fond för yttre underhåll			-14 180 190	-102 810		
Balanseras i ny räkning				727 203	-727 203	
Årets resultat					1 243 031	1 243 030
Belopp vid årets utgång	**119 355 636**	**42 381 278**	**1 689 810**	**-68 789 585**	**1 243 031**	**95 880 169**

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-68 789 585
Årets resultat	1 243 030
Totalt	**-67 546 555**
Avsättning till yttre fond	1 587 000
Uttag ur yttre fond	-1 718 000
Balanseras i ny räkning	-67 415 555
Summa	**-67 546 555**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	17 318 694	17 900 510
Övriga rörelseintäkter	*3*	4 002 402	27 862
Summa rörelseintäkter		21 321 096	17 928 372
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-11 287 542	-11 826 709
Övriga externa kostnader	*5*	-198 404	-200 056
Personalkostnader och arvoden	*6*	-370 519	-293 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 984 751	-2 814 473
Övriga rörelsekostnader		-1 762 634	-
Summa rörelsekostnader		-16 603 850	-15 135 186
Rörelseresultat		4 717 246	2 793 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184 623	139 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 658 839	-2 205 886
Summa finansiella poster		-3 474 216	-2 065 983
Resultat efter finansiella poster		1 243 030	727 203
Resultat före skatt		1 243 030	727 203
Årets resultat		**1 243 031**	**727 203**

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	231 150 334	225 708 936
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	33 513	36 863
Pågående nyanläggningar		-	9 321 567
Summa materiella anläggningstillgångar		231 183 847	235 067 366
Summa anläggningstillgångar		231 183 847	235 067 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		73 762	189 657
Övriga fordringar	*9*	12 965 470	6 600 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		371 451	229 984
Summa kortfristiga fordringar		13 410 683	7 020 285
Kassa och bank			
Kassa och bank	*10*	252 272	228 541
Summa kassa och bank		252 272	228 541
Summa omsättningstillgångar		13 662 955	7 248 826
SUMMA TILLGÅNGAR		244 846 802	242 316 192

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 736 914	161 736 914
Fond för yttre underhåll		1 689 810	1 587 000
Summa bundet eget kapital		163 426 724	163 323 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-68 789 585	-69 413 978
Årets resultat		1 243 031	727 203
Summa fritt eget kapital		-67 546 554	-68 686 775
Summa eget kapital		95 880 170	94 637 139
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	115 375 000	62 505 000
Summa långfristiga skulder		115 375 000	62 505 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		27 772 500	81 327 500
Leverantörsskulder		1 750 162	1 352 938
Skatteskulder		-	43 776
Övriga skulder		190 778	91 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	3 878 192	2 357 975
Summa kortfristiga skulder		33 591 632	85 174 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 846 802	242 316 192

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 717 246	2 793 186
Avskrivningar	2 984 751	2 814 473
Erlagd ränta och ränteintäkter	-3 474 216	-2 065 984
	4 227 781	3 541 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 227 781**	**3 541 675**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	115 895	-151 674
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-1 967 679	-192 576
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	397 224	-1 436 072
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	1 575 356	-1 701 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 348 577**	**59 483**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-863 866	-9 321 567
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 762 634	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**898 768**	**-9 321 567**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	4 000 000
Amortering av låneskulder	-685 000	-685 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-685 000**	**3 315 000**
Årets kassaflöde	**4 562 345**	**-5 947 084**
Likvida medel vid årets början	**6 629 361**	**12 576 445**
Likvida medel vid årets slut	**11 191 706**	**6 629 361**

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar och avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år
Mark skrivs inte av.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	3 988 140	3 992 520
Hyror	13 260 356	13 812 637
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 497	18 673
Övriga hyresintäkter	53 701	76 680
	17 318 694	**17 900 510**

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	*2024*
Moms*	3 853 199	-
Övrigt	149 203	27 862
Summa	**4 002 402**	**27 862**

*Beloppet om 3 853 199 kr avser en retroaktiv avdragsrätt för ingående moms för perioden 2019-2024, baserad på andelen momspliktiga intäkter som Högsta Förvaltningsdomstolen slog fast.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	185 946	428 212
Städning	246 287	236 939
Tillsyn, besiktning, kontroller	80 503	214 682
Trädgårdsskötsel	259 328	234 142
Snöröjning	2 987	-
Reparationer	778 095	1 273 933
Underhåll	1 718 158	1 484 190
El	785 703	771 700
Uppvärmning	1 521 931	1 593 918
Vatten	320 801	272 027
Sophämtning	112 125	98 198
Försäkringspremie	369 704	310 837
Fastighetsavgift bostäder	193 088	182 560
Fastighetsskatt lokaler	1 320 000	1 340 000
Övriga fastighetskostnader	53 347	42 103
Kabel-tv/Bredband/IT	318 619	354 115
Förvaltningsarvode ekonomi	314 879	296 080
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 407	303
Panter och överlåtelser	19 134	26 869
Förvaltningsarvode teknik	2 170 250	1 694 457
Teknisk förvaltning utöver avtal	383 896	888 856
Juridiska åtgärder	-	67 570
Övriga externa tjänster	114 354	15 018
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**11 287 542**	**11 826 709**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	104 559	64 074
Konsultarvode	42 344	45 989
Besiktnings- och utredningskostnader	-	11 413
Revisionarvode	51 501	78 580
Summa	**198 404**	**200 056**

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	*2024*
Styrelsearvode	287 500	215 500
Sociala kostnader	83 019	78 448
	370 519	**293 948**

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	192 034 172	177 350 994
-Korrigering mellan Byggnad/Ombyggnad	-	14 683 178
	192 034 172	192 034 172
Vid årets början		
-Ombyggnad	-	13 823 285
-Omklassificering	-	-13 823 285
-Årets anskaffning	10 185 433	-
-Årets utrangering	-2 257 436	-
	7 927 997	-
-Mark	68 969 831	68 969 831
	68 969 831	68 969 831
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 295 067	-31 660 516
-Korrigering avskrivning ombyggnad	-	-823 428
-Årets utrangering	494 802	-
-Årets avskrivning enligt plan	-2 981 401	-2 811 123
	-37 781 666	-35 295 067
Redovisat värde vid årets slut	**231 150 334**	**225 708 936**
Taxeringsvärde		
Byggnader	207 000 000	189 000 000
Mark	313 000 000	340 000 000
	520 000 000	529 000 000
Bostäder	388 000 000	395 000 000
Lokaler	132 000 000	134 000 000
	520 000 000	529 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	273 234	1 133 127
-Omklassificering	-	-859 893
	273 234	273 234
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-236 371	-1 056 448
-Omklassificering	-	823 427
-Årets avskrivning enligt plan	-3 350	-3 350
	-239 721	-236 371
Redovisat värde vid årets slut	**33 513**	**36 863**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	1 242 901	43 263
Skattefordran	17 529	-
Momsfordran	305 778	156 560
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	10 939 434	6 400 821
Övriga kortfristiga fordringar	459 828	-
Summa	**12 965 470**	**6 600 644**

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Sparkonto	252 272	228 541
Summa	**252 272**	**228 541**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta (%)*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Stadshypotek	2027-09-01	2,55	69 500 000	-500 000	70 000 000
Stadshypotek	2029-09-13	2,76	46 375 000		46 375 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,30	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2026-06-01	4,34	11 212 500	-115 000	11 327 500
Stadshypotek	2026-09-11	2,43	3 630 000	-40 000	3 670 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,30	4 700 000		4 700 000
Stadshypotek	2026-11-06	2,33	2 730 000	-30 000	2 760 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,30	4 000 000		4 000 000
			143 147 500	**-685 000**	**143 832 500**
Kortfristig del			-27 772 500		-81 327 500
			115 375 000		**62 505 000**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Upplupna räntor	-528 607	-583 432
Förutbetalda hyror och avgifter	-2 916 043	-1 064 205
Övrigt	-433 543	-710 338
	-3 878 193	**-2 357 975**

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	165 000 000	165 000 000
Summa ställda säkerheter	**165 000 000**	**165 000 000**

Not 14 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åsa Forsgren
Ordförande

Jack Robinson

Jonatan Palmqvist

Åsa Grönlund

Christina Turesson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

B1T_H78Abg-ryRdrQLR-I

SEALED BY Verified B1T_H78ABG-RYRDRQLR-L

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 17:09

SENT BY OWNER:
Luiz Milani • 04.05.2026 15:56

DOCUMENT ID:
ryRdrQLR-l

ENVELOPE ID:
B1T_H78Abg-ryRdrQLR-l

DOCUMENT NAME:
Brf Geten Förslag FS FB och ÅR 2025.pdf
20 pages

SHA-512:
e591369113edcebd420119de854c01e95a3bcef0b4b12bf65270a6c838d2644c60f9efcae25011c9b14e289316b6b2d48db3e1ae15033a86e875f9f02ba3797e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JACK ROBINSON	**Signed**	**04.05.2026 16:27**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1949/10/14)**
jack.robinson@telia.com	Authenticated	04.05.2026 16:22	Low	IP: 83.254.108.18
JONATAN PALMQVIST	**Signed**	**04.05.2026 16:38**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/08/04)**
jonatanpalmquist@hotmail.com	Authenticated	04.05.2026 16:34	Low	IP: 130.242.112.18
Åsa Birgitta Forsgren	**Signed**	**04.05.2026 17:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/05/26)**
asa.forsgren@mail.com	Authenticated	04.05.2026 17:35	Low	IP: 83.254.109.110
Christina Ulla Susanne Tureson	**Signed**	**04.05.2026 17:41**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1965/10/09)**
c.ture.ark@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 17:40	Low	IP: 81.170.140.33
Åsa Margareta Grönlund	**Signed**	**06.05.2026 10:52**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1977/12/30)**
asa.stace@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 10:51	Low	IP: 185.117.106.126
ALF BÖRJE KRAFFT	**Signed**	**06.05.2026 17:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)**
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	04.05.2026 16:07	Low	IP: 94.234.82.117

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

ADD + SUBTRACT
…allt är möjligt!

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geten
Org.nr 769606–5551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geten för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

r1MHdQURbg-H1mHOQIRZg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Geten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvars

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

r1MHdQURbg-H1mHOQIRZg

SEALED BY Verified R1MHDQURBG-H1MHOQIRZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 17:10

SENT BY OWNER:
Luiz Milani • 04.05.2026 16:07

DOCUMENT ID:
H1mHOQIRZg

ENVELOPE ID:
r1MHdQURbg-H1mHOQIRZg

DOCUMENT NAME:
RB Geten.pdf
2 pages

SHA-512:
59be8fa0abbe2a76a98b66410090e23490273a712d9b6be8315923963f2adae6cd0b7076a67b52dcccd3f1338ef29573dd16c27fb4be440b45229581c8e3691c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	**Signed**	**06.05.2026 17:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)**
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	06.05.2026 17:09	Low	IP: 94.234.75.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed